

Stationnement commercial à titre d'usage associé (R.V.Q. 3173)

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives à l'exploitation d'une aire de stationnement commerciale à titre d'usage associé, R.V.Q. 3173

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

1^{er} mai 2023, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville, salle de réception, 2, rue des Jardins
Webinaire Zoom simultané

Déroulement de l'activité

1. Présentation du déroulement de la rencontre;
2. Présentation des six projets de règlement, dont le R.V.Q. 3173;
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la politique de consultation publique de la Ville de Québec;
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place;
5. Mention que le projet de Règlement R.V.Q. 3173 ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
6. Période de questions des citoyens.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de ville

Projet

Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec

Description du projet et principales modifications

Il est proposé de modifier les articles 196.0.1 et 197 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q 1400. Il est important de spécifier que ces articles s'appliquent actuellement seulement dans les zones où les grilles de zonage font mention des articles 196.0.1 et 197. Ces articles peuvent aussi être ajoutés à d'autres grilles. Il est donc suggéré de :

- Retirer la possibilité de doubler le nombre de cases maximal autorisé à ces 2 articles;
- Ajouter qu'une case prescrite selon les normes peut être utilisée en usage associé de stationnement commercial pour permettre un partage de cases entre différentes clientèles, par exemple un usage C1 services administratifs qui partage ses cases de stationnement avec un débit d'alcool en soirée;
- Ne pas autoriser une aire de stationnement commerciale en usage associé lorsqu'aucun nombre minimum ni maximum de cases n'est prescrit;
- Supprimer la possibilité qu'une aire de stationnement commerciale puisse être associée à un parc, sans qu'un bâtiment principal ne soit érigé sur le lot.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=510>

Participation

Conseillère municipale

M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district de Cap-aux-Diamants, membre du Comité exécutif responsable de l'urbanisme. Représente le conseil municipal

Personnes-ressources

M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

M. Jérôme Gagnon-Dupont, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Responsables de la consultation

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

11 participants (2 en salle et 9 en ligne)

Commentaires et questions des citoyens

Intervenant #1, résidant hors du PPU :

- Pourquoi la Ville veut-elle changer les normes relatives au stationnement? L'invitation à la consultation semblait plus drastique et limitative. Elle mentionnait l'interdiction de l'exploitation d'un stationnement de surface à des fins commerciales sur un terrain vacant.

Réponse de la Ville : *Pour être plus complète, l'invitation aurait dû dire que la Ville souhaite interdire le stationnement commercial en usage principal. Quant aux raisons du changement, c'est qu'il y a peu de lots vacants dans le centre-ville. On préférerait y voir des immeubles à vocation commerciale ou résidentielle que du stationnement.*

- N'est-il pas prématuré de retirer la possibilité de faire des stationnements et des postes de taxi, alors que le service de transport en commun n'est pas à la hauteur? Par exemple, les touristes ont de la difficulté à trouver du stationnement près des hôtels et des auberges.

Réponse de la Ville : *Le district de Cap-aux-Diamants est le district avec la meilleure desserte de transport en commun de toute la ville avec les métrobus 800, 801 et 807.*

- Pourquoi ne pas plutôt demander à la commission d'urbanisme d'encadrer l'apparence des stationnements étagés et de surface? Il existe de beaux exemples. Pourquoi ne pas boiser les stationnements de surface en prévoyant un arbre pour cinq cases par exemple?

Réponse de la ville : *Attention, l'interdiction du stationnement en surface est pour les cases de stationnement commercial (loué à une clientèle autre que celle de l'immeuble). Un immeuble peut prévoir du stationnement en surface pour ses propres besoins, mais il ne pourra pas le louer à des tiers. L'objectif est de faciliter la mutualisation des cases de stationnement.*

- S'il y a un sinistre, est-ce qu'un commerce devra faire un stationnement souterrain?

Réponse de la ville : *Il est encore possible de faire des stationnements de surface pour l'usage principal du bâtiment, cependant ces cases ne pourront pas être louées en usage associé.*

- Vous disiez que le règlement sur l'usage associé (R.V.Q. 3173) était pour l'ensemble de la ville. Comment se fait-il que vous le limitiez au Vieux-Québec et au Cap-Blanc.

Réponse de la Ville : *Il s'agit d'une modification aux articles 196.0.1 et 197 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme de la Ville (R.V.Q. 1400). Il faut cependant ajouter les articles 196.0.1 ou 197 aux grilles de spécification d'une zone pour qu'ils soient applicables. En ce moment, on trouve ces deux articles dans certaines zones du Vieux-Québec, Saint-Roch et Vanier. D'autres zones, dans d'autres quartiers, pourraient éventuellement en bénéficier.*

- Que peut faire un propriétaire avec un terrain étroit?

Réponse de la Ville : *L'obligation du stationnement souterrain est pour la location de cases à titre d'usage associé. Il est toujours possible de faire du stationnement de surface pour l'usage principal. De plus, si un terrain ne permet pas d'aménager les cases de stationnement requises, il est possible de demander une exemption pour ne pas en aménager.*

- Est-ce que cette modification fait partie d'un plan de densification des quartiers centraux?

Réponse de la Ville : *Oui, tout à fait.*

Intervenant #2, commerçante dans le territoire du PPU

- Avec le nouveau règlement, est-ce qu'il y aura des changements au stationnement des Halles Cartier? Il s'agit d'un stationnement extérieur et intérieur.

Réponse de la Ville : *Les stationnements existants peuvent poursuivre leurs activités en droits acquis. Pour la zone de la rue Cartier, on remplace l'usage principal C30 (stationnement commercial) pour l'usage associé avec l'article 197. Seuls les futurs projets devront prévoir des cases souterraines (en usage associé).*

Intervenant #3, résidant du territoire du PPU

- La réglementation est en vigueur depuis 2010, alors où est l'urgence de procéder à ce changement réglementaire?

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'urgence, mais nos planifications et notre vision de l'aménagement ont beaucoup évolué au cours des treize dernières années. Les modifications reflètent notre vision d'aménagement et d'urbanisme en n'autorisant plus le stationnement commercial en usage principal dans le secteur, mais seulement en usage associé.*

- Pourquoi ne pas attendre le prochain plan d'urbanisme ou le prochain PPU. Est-ce lié à un autre dossier des quatre derniers mois? J'ai l'impression qu'on va reparler du stationnement dans quelques années.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas inhabituel de modifier un PPU et ça reflète les nouvelles façons d'aménager la ville. La modification couvre d'ailleurs un territoire plus large que celui du PPU, ce n'est donc pas ciblé.*

- Je veux des précisions sur l'exercice d'un usage et la notion de droits acquis. J'ai 10 cases de stationnement, j'en loue 2, j'ai donc un stationnement commercial en exercice. Je pourrais donc continuer l'usage C30 malgré vos changements.

Réponse de la Ville : *Il faut voir si c'était autorisé et si vous aviez un certificat d'autorisation. Si c'est le cas, il pourrait y avoir un droit acquis.*

Intervenant #4, propriétaire d'un lot dans le territoire du PPU

- Le copropriétaire du 530 Grande Allée demande si les autres immeubles peuvent conserver l'usage C30 stationnement commercial par droit acquis. Pourquoi vous me l'enlevez alors qu'un projet avait été déposé?

Réponse de la Ville de Québec : *Avec la modification, l'usage principal C30 stationnement commercial n'est pas autorisé en version étagée. La location de stationnement sera possible en usage associé avec des cases souterraines. Si un stationnement commercial était en exercice et déjà autorisé avant la modification réglementaire, théoriquement l'usage C30 pourrait continuer en droit acquis jusqu'à ce que cesse l'activité. Le mot clef est d'exercer l'usage.*

- C'est du « spotzoning » qui cible mon projet.

Réponse de la Ville de Québec : *Avec un territoire couvrant presque tout le district du Cap-aux-Diamants, on n'est pas dans le « spotzoning » ni dans la mesure ciblée.*

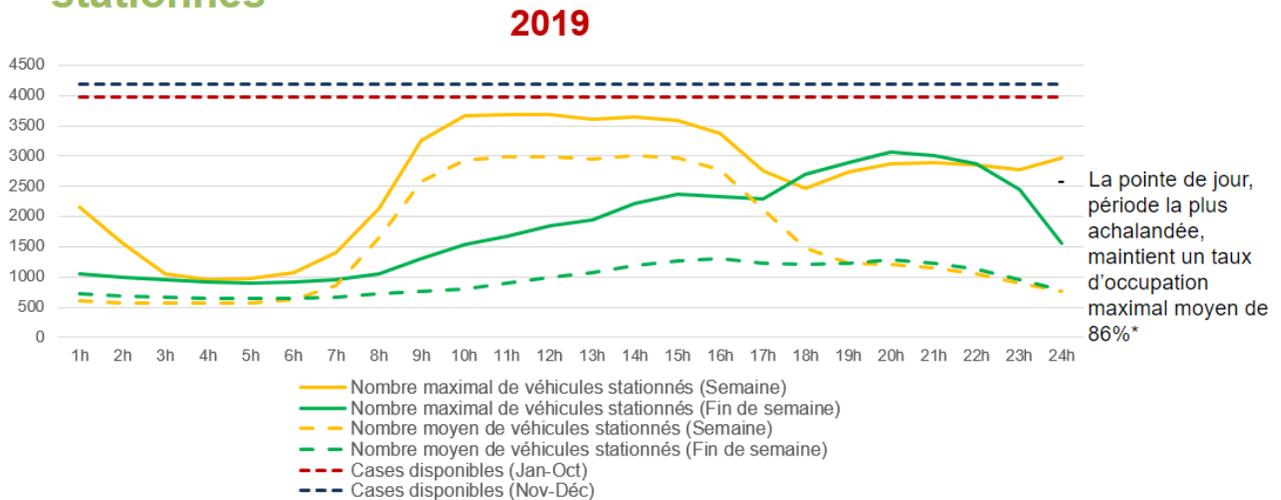
Intervenant #5

- Les deux petites zones vertes dans le Cap-Blanc sont des stationnements de surface C30 qui pourraient poursuivre leur activité même après un sinistre. Vous dites qu'ils sont très appréciés et les seules exceptions sont deux lots qui appartiennent à un organe de la Ville de Québec.
Réponse de la Ville de Québec : De souvenir, ces deux petites zones appartiendraient à la Commission de la Capitale-Nationale. Il s'agit d'un organisme du gouvernement provincial et non de la Ville de Québec [Après vérification, les lots sont à la Ville de Québec selon le rôle d'évaluation]. Ces deux zones ont uniquement le stationnement commercial comme usage possible. Effectivement, il n'y a pas de droit acquis, car l'usage C30 reste autorisé de plein droit pour ces deux zones. Il est hypothétique de parler d'autre usage pour ces deux zones.

Intervenant #6, propriétaire d'un lot dans le territoire du PPU

- Est-ce que la Ville a reçu d'autres demandes de stationnement depuis décembre dernier? Est-ce que la Ville a une étude sur les besoins de stationnement futur?
Réponse de la Ville de Québec : Les demandes de permis sont privées tant que les permis n'ont pas été délivrés. Au sujet des besoins de stationnement, nous avons une diapositive avec l'achalandage des stationnements tarifés. Ces données viennent de l'enquête origine destination de 2019. L'occupation moyenne dépasse rarement 80%, même en période de pointe. C'est le portrait en 2019, avant la popularité du télétravail.

Offre globale - Nombre maximal et moyen de véhicules stationnés



* En considérant un stationnement Marie-Guyart à pleine capacité, soit après la fin des travaux

VILLE DE QUÉBEC *l'accent d'Amérique*

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Planification de l'aménagement et de l'environnement et au Conseil de ville.

Réalisation du rapport

Date

10 mai 2023

Réalisé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne